



REDES, LAÇOS E NÓS NA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E DO ESPAÇO NO BAIRRO ESPLANADA EM GOVERNADOR VALADARES (MG) (SESSÃO TEMÁTICA)

Cristiana Maria de Oliveira Guimarães

IFMG campus Governador Valadares | cristiana.guimaraes@ifmg.edu.br

Sessão Temática S1: PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E REGIONAL

Resumo: Este artigo apresenta a atuação recente de incorporadoras imobiliárias e/ou construtoras em um bairro de Governador Valadares (MG), logo após uma significativa alteração na sua Lei de Uso e Ocupação do Solo. O bairro Esplanada é um dos primeiros da cidade, tradicionalmente voltado às residências das classes médias e altas, mas por concentrar serviços, comércios e equipamentos esportivos vem sendo, ao longo dos tempos, vivenciado por toda a cidade. A partir das ideias sobre os processos de produção do espaço de autores como Léfèbvre, Harvey e Topalov, apresenta-se ao debate as características da remodelação acima. Em outra camada complementar, pretende-se compreender quem são e como se articulam os principais agentes produtores da remodelação daquele espaço.

Palavras-chave: produção do espaço; renovação imobiliária; agentes produtores do espaço; Governador Valadares

NETWORKS, TIES AND KNOTS IN REAL ESTATE AND SPACE PRODUCTION IN THE ESPLANADA NEIGHBORHOOD IN GOVERNADOR VALADARES (MG) (THEMATIC SESSION)

Abstract: This article presents the recent activities of real estate developers and/or construction companies in a neighborhood of Governador Valadares (MG), shortly after a significant change in its Land Use and Occupation Law. The Esplanada neighborhood is one of the first in the city, traditionally focused on middle and upper class homes, but because it concentrates services, shops and sports equipment, it has been, over time, experienced by the entire city. Based on ideas about space production processes from authors such as Léfèbvre, Harvey and Topalov, the characteristics of the above remodeling are presented to the debate. In another complementary layer, the aim is to understand who the main agents producing the remodeling of that space are and how they interact.

Keywords: space production, real estate renovation, space producing agents, Governador Valadares

REDES, VÍNCULOS Y NUDOS EN LA PRODUCCIÓN INMOBILIARIA Y ESPACIAL EN EL BARRIO ESPLANADA DE GOVERNADOR VALADARES (MG) (SESIÓN TEMÁTICA)

Resumen: Este artículo presenta las actividades recientes de promotores inmobiliarios y/o constructoras en un barrio de Governador Valadares (MG), poco después de un cambio significativo en su Ley de Uso y Ocupación de Suelo. El barrio de la Esplanada es uno de los primeros de la ciudad, tradicionalmente enfocado a viviendas de clase media y alta, pero por concentrar servicios, comercios y equipamiento deportivo ha sido, con el tiempo, vivido por toda la ciudad. A partir de ideas sobre los procesos de producción espacial de autores como Léfèbvre, Harvey y Topalov, se presentan al debate las características de la remodelación mencionada. En otra capa complementaria, se pretende comprender quiénes son y cómo interactúan los principales agentes que producen la remodelación de ese espacio.

Palabras clave: producción espacial, renovación inmobiliaria, agentes productores de espacio, Governador Valadares.

INTRODUÇÃO

Governador Valadares é uma cidade de 257.172 habitantes (IBGE, 2022), localizada na porção leste de Minas Gerais, à margem esquerda do Rio Doce, a 324 km de Belo Horizonte, ligação feita pela BR-381. A cidade é ainda servida pela ferrovia Vitória-Minas e pela rodovia Rio-Bahia (BR-116).

Recentemente, a cidade experimenta, em alguns bairros específicos, um *boom* de construção de torres altas, destinadas, em sua maior parte ao uso residencial, divididas entre dois modelos, um maior, com três ou quatro quartos e outro, caracterizado por atingir máximos 50m², divididos em dois quartos ou realizados como estúdios. Anteriormente a esse processo, houve uma significativa alteração no coeficiente de aproveitamento, para esses mesmos locais, a partir de uma emenda à Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente, datada de 16 de dezembro de 2019 (GOVERNADOR VALADARES, 2019).

A partir da premissa de que esses não são fatos isolados, ou mera coincidência, este artigo objetiva apresentá-los, tendo em vista as seguintes considerações. Sabe-se que processos similares são – e já foram – bastante estudados e suas análises compõem conhecida e ampla bibliografia. Conscientes dessa realidade, nossa modesta intenção é estender o debate às cidades médias do interior brasileiro. Sustentamos que esses processos são a realidade em muitas dessas cidades, apesar do número menor de estudos dedicados a elas nos meios acadêmicos. Complementarmente, justifica-se essa motivação, pela constatação da ausência de críticas e questionamentos às práticas excludentes nos processos de produção do espaço em cidades, como Governador Valadares, em que o debate crítico sobre esses é – quase totalmente – invisibilizado.

Entre nossas hipóteses, estrutura-se a ideia de que esse novo *boom* imobiliário foi estimulado pela alteração na legislação urbanística que elevou sobre maneira o potencial construtivo do bairro analisado. Esse é marcado pela exploração de um tipo específico de produto imobiliário: a construção de torres altas residenciais, em principalmente duas tipologias. Uma dedicada a apartamentos pequenos, compactos, mas com todos os itens de desejo do mercado e muito bem localizados, visando sua comercialização como um negócio de alta rentabilidade. São primordialmente, destinados ao aluguel, inclusive os de curta temporada. A outra tipologia concentra as torres altas dedicadas à moradia da classe de renda alta, marcada pelo luxo e exclusividade.

Se não é possível, estabelecer uma relação de interdependência entre um evento e outro, pode-se, retomando, a obra clássica de Roberto Corrêa Lobato (1995), compreender o rol dos acontecimentos recentes, apresentados aqui, como a ação de dois agentes produtores do espaço que têm suas consequências interligadas, quando não complementares. Em outras palavras, pretende-se ao final deste artigo apresentar algumas conexões entre Estado e mercado, que marcam essa nova fase da dinâmica imobiliária valadarense, nomeada aqui como *boom das torres altas*.

Em busca desse objetivo, foram elaborados os mapeamentos dos empreendimentos e suas respectivas incorporadoras e/ou construtoras responsáveis, seguidos pela análise das alterações na legislação urbanística recente, com a lupa nas modificações dos potenciais construtivos. A partir desses dados, desenhamos os vínculos entre as datas das variações normativas e as datas dos empreendimentos imobiliários, em cada tipologia. Visando precisar cada tipologia enquanto um produto imobiliário, importava o estudo do material publicitário em torno delas, público alvo, *slogans*, diferenciais mercadológicos e outros. Finalmente, foram desenhadas as redes e conexões entre o poder executivo local e o setor da construção civil. Os dados disponibilizados pelo Tribunal Superior Eleitoral - TSE - nos permitiu consultar os doadores das campanhas do então candidato ao executivo que, posteriormente eleito, estava à frente das citadas transformações legais. Neste ponto do nosso percurso, é importante esclarecer que estamos ainda em fase de elaboração da pesquisa em tela e os dados aqui apresentados necessitam de outros complementares para a elaboração de uma análise mais robusta.

O VELHO BAIRRO ESPLANADA GANHA NOVO POTENCIAL CONSTRUTIVO

Governador Valadares cresceu, como tantas outras cidades brasileiras, a partir de cinturões em torno do centro histórico, bem marcado e concentrador das principais atividades burocráticas, comerciais e de serviços (CORREA, 1995). Compõem o primeiro cinturão, adjacente ao centro histórico, nosso objeto de estudo, o bairro Esplanada. Esse é historicamente caracterizado como bairro das classes médias e altas, tanto em diagnósticos e relatórios oficiais (GUIMARÃES, 2009; FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 1980; PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR VALADARES, 1972), no discurso atual do mercado imobiliário, como no imaginário coletivo local.

O desenho em tabuleiro de xadrez, marcado por quarteirões amplos e ruas largas, segue o desenho da área central, projetada como o “ensanche” valadarense (GUIMARÃES, 2007), reforçando a contiguidade desse bairro e o centro, cujos limites se misturam em vários pontos. Os lotes grandes e planos, próprios da planície fluvial do rio Doce, abrigavam as residências das elites, em seu modelo de assentamento típico: uma em cada lote, afastamentos laterais, quintais ao fundo e jardins à frente (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 1980; PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR VALADARES, 1972). Misturados a elas, estavam equipamentos públicos de esporte e lazer, como a Praça de Esportes e o Estádio José Mammoud Abbas, inaugurados em 1949 e 1964, respectivamente. As casas de comércio e a oferta dos mais variados tipos serviços confirmavam o caráter multifuncional do bairro, responsável pelo vai-e-vem das mais diversas pessoas, com sonhos e necessidades e possibilidades também variados. A vocação de serviços ganhou reforço importante nos últimos 15 anos, a partir do discurso da insegurança pública que, em certa medida,

impulsionou a migração de parte dos moradores para condomínios de luxo e/ou apartamentos de alto padrão liberando as casas grandes das décadas de 50 e 60 para escritórios, clínicas e comércio. Até recentemente, essa paisagem ainda era o retrato do bairro. Atualmente, motivo deste texto, é crescente a verticalização e consequente remodelação do seu espaço, entendido aqui, como Léfèbvre (2006), indissociáveis a materialidade, o social e o simbólico.

Em relação ao zoneamento urbano, o bairro Esplanada pertence Zona Central – ZC –, definida como

correspondem às áreas do centro tradicional da cidade, dotadas de referencial simbólico para a população em geral e que apresentam uma diversidade de usos como residencial, comercial, serviços, industrial e institucional. (GOVERNADOR VALADARES, 2015).

Antes de seguirmos, vale observar a caracterização feita pela Lei sobre essa porção cidadina: “centro tradicional, dotadas de referencial simbólico para a população”. Guardemos esse dado, que será retomado adiante, em nossas reflexões.

A redação original da Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2015 (GOVERNADOR VALADARES, 2015), ainda vigente, estabelece o Coeficiente de Aproveitamento – C.A. – igual a 7. Em 2019, a Lei Complementar nº 258, de 16 de dezembro de 2019 (GOVERNADOR VALADARES, 2019) modificou esse coeficiente para 18 vezes a área do lote. Recentemente, a Lei Complementar nº 275, de 28 de junho de 2021 (GOVERNADOR VALADARES, 2021), que dispõe sobre “o parcelamento do solo para criação de chácaras de recreio por meio de condomínio de lotes (...)”, embora tenha alterado outros parâmetros, manteve esse coeficiente em 18 (Quadro 01).

Quadro 01 – Coeficiente de Aproveitamento e gabarito determinados para a ZC

	LUOS 2015		ALTERAÇÃO 2019		LEI DE CHACREAMENTO 2021	
	C.A.	GABARITO	C.A.	GABARITO	C.A.	GABARITO
ZC	5	sem o parâmetro	18	sem o parâmetro	18	sem o parâmetro

Fonte: Dados da pesquisa, 2023.

Trazendo Léfèbvre (2006) para o debate, assumimos que o espaço é produzido pelas relações sociais, relações de produção e de trabalho, ao mesmo tempo que interfere no modo como essas acontecem. Esse processo duplo e simultâneo é, obviamente, permeado por relações de poder e suas disputas. A feitura das normas urbanísticas compõe esse jogo. É um fazer político com resvalos tanto na materialidade do espaço, como nas relações sociais, simbólicas e econômicas ali presentes. O zoneamento e a legislação urbanística não são, nesse sentido, neutros. Impõem restrições, agregam valorização, segregam ou constroem acessos e mobilizam paisagens. Nas palavras de Rolnik (2023)

O planejamento urbano regula o acesso à terra. (...) ele vai dizer quem pode e quem não pode ocupar esse ou aquele lugar; ao definir as formas de ocupação permitidas e proibidas está definindo também as formas de produção do espaço e de gestão desse espaço proibidas e permitidas.

Para lançar outra luz à reflexão, é preciso incluir um componente importante: a especificidade da renda da terra e do papel do espaço no mecanismo capitalista de promoção de seus rendimentos e da sua própria sobrevivência. Não é o caso de aprofundar esse ponto, já bastante discutido em literatura específica (ALMEIDA e MONTE-MÓR, 2017; HARVEY, 2013; LÉFÈBVRE, 1999 e 2006; MONTE-MÓR, 2003 e 2006; TOPALOV, 1979) mas, a partir dos autores acima, desvelar essa especificidade e papel fundamental na produção do espaço para o caso aqui apresentado.

A renda da terra não é um rendimento como o salário e o lucro, originários diretos de um processo produtivo. Ela advém diretamente da propriedade: o dono de um terreno, por exemplo, obtém renda ao alugá-lo apenas por essa condição - ser proprietário. Além disso, a renda não é da terra em si, mas de atributos dados a ela, muitas vezes, pela ação do poder e investimentos públicos, tanto no âmbito da materialidade física, que seriam, no caso dos lotes urbanos, asfaltamento, rede de água e esgotamento sanitário, facilidade de mobilidade e acessos entre outros; como os simbólicos, relacionados à distinção, aos sentidos e significados construídos nas cidades ao longo de sua história.

Outras variáveis nessa equação são os atributos concedidos pelas normas urbanísticas que giram, majoritariamente, em torno das possibilidades e potencial construtivos. A discrepância entre potenciais construtivos carrega valorizações também diferenciadas. Esses não são apenas letra. Justamente por serem materializáveis, tornam-se concretude e, logo, rendimentos e capital (ou capitais, se incluirmos na conta o simbólico e social). Como visto, coeficientes de aproveitamento e outros parâmetros aumentam ou diminuem os metros quadrados a serem executados em obra. Sabe-se que no mercado imobiliário as negociações usam como medida o metro quadrado (m²).

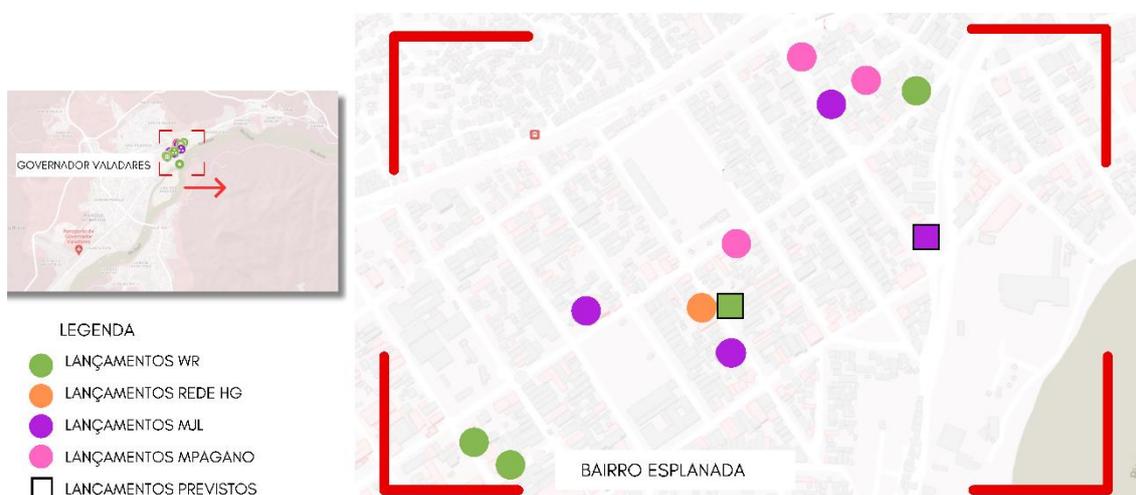
Explicita-se, mais uma vez, parte de nossa hipótese. O processo recente de substituição das casas antigas por torres altas de apartamentos e/ou mistas é motivado pela perspectiva de negócios lucrativos, possibilitado, entre outros fatores, pela alteração normativa. Configura-se o exemplo clássico, exposto por Harvey (2013), de trazer à cena das transações capitalistas parte do espaço urbano que estava deslocada do circuito das mercadorias promissoras. O vultoso acréscimo das potencialidades construtivas, através do estabelecimento do coeficiente de aproveitamento em 18, recolocou o bairro Esplanada no circuito dos negócios vantajosos, nos quais vale a pena investir, mesmo em comparação com outros ativos e investimentos.

Pode-se dizer de um novo *boom* de investimentos, a partir da segunda década deste século, marcado por características específicas que diferenciam esses imóveis dos seus antecessores. Passemos ao seu exame.

O ATUAL BOOM DAS TORRES ALTAS: UM NOVO MODELO DE EMPREENDIMENTO [E DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO]

O mapa abaixo (Figura 1) representa os empreendimentos imobiliários caracterizados como torres residenciais, em torno de 20 e 25 andares, lançados entre 2021 e 2024, apenas no bairro Esplanada. No total, somam 391 unidades residenciais e 05 comerciais, essas últimas presentes como as lojas térreas no Edifício Copenhagen, a serem entregues nos próximos 2 anos. Esse conjunto representa mais da metade dos domicílios registrados no bairro atualmente, de acordo com os dados do Censo de 2022 para o bairro (IBGE, 2022), que contabilizaram 699 domicílios, habitados cada um por 2,4 moradores em média.

Figura 1: Mapa dos empreendimentos residenciais, caracterizados como torres altas, lançados no bairro Esplanada a partir de 2021



Fonte: Dados da pesquisa, 2024.

O Quadro 02, abaixo, resume suas principais características.

Quadro 02: Empreendimentos residenciais, caracterizados como torres altas, lançados no bairro Esplanada a partir de 2021

NOME	TIPOLOGIA	ÁREA POR UNIDADE	Nº DE PAVIMENTOS E UNIDADES RESIDENCIAIS	CONSTRUTORA / INCORPORADORA	ANO DE LANÇAMENTO	FINANCIAMENTO PRÓPRIO
Exclusive estúdios	Estúdio	31	20 pavimentos 66 unidades	Mpagano	2023	Sim
Mondrian estúdios	Estúdio	37	20 pavimentos 64 unidades	Mpagano	2021	Sim
Vieira Cabral*	Um ou dois quartos	variada entre 40 e 93,63	20 pavimentos 48 unidades	Mpagano	variável	-
Residencial Starling	Duas suítes e duas semi-suítes	120	20 pavimentos 30 unidades	Mpagano	2023 OBS: Obra concluída em junho/2024	Sim
Residencial Lorentz	Quatro quartos (duas suítes e duas semi-suítes) ou três quartos	165,35	22 pavimentos 34 unidades	MJL	2023	Sim
Catta Preta	Quatro quartos (duas suítes)	192	27 pavimentos 25 unidades	MJL	2021	Sim
Copenhagen	Três quartos Lojas no térreo	101 ou 140	26 pavimentos 52 unidades	WR	2022	Sim
Absoluto	Quatro suítes	Até 238	25 pavimentos 25 unidades	WR	2021	Sim
Voluto	Três quartos (um suíte)	100	27 pavimentos 25 unidades	WR	2024	Sim
Olimpia Premium Residence	Três quartos (três suítes)	variada entre 168, 144 e 156	21 pavimentos, 47 unidades	Rede HG	2020	Sim

*O Residencial Vieira Cabral foi iniciado por uma incorporadora e um determinado modelo de empreendimento. No meio do percurso, foi assumido pela atual responsável Mpagano. Por esse motivo, algumas informações sobre essa trajetória são contraditórias e foram difíceis de mapear.
Fonte: Dados da pesquisa, 2024.

Basicamente, são duas tipologias, cada uma constituindo um produto imobiliário específico. A primeira, seriam os estúdios, flats ou apartamentos de um ou dois quartos até 50m², anunciados como oportunidade única de investimentos. Em algumas propagandas encontramos referências diretas ao mundo aluguéis de temporada via plataforma de aplicativos, como mostra a postagem em rede social de uma imobiliária parceira: *“Prédio todo automatizado para Airbnb ou outros aplicativos, portaria digital, piscina com borda infinita no último andar, academia e home office também no último andar”* (BYRRO ASSOCIADOS, 2021).

A segunda são os chamados apartamentos de luxo ou alto padrão apresentados como objetos de desejo para moradia própria (Figura 2), com três ou quatro quartos, todos suítes, metragem ampliada em relação aos primeiros, que variam entre 110 m² a 240m² aproximadamente.

As duas propostas possuem todos os atrativos mercadológicos do momento: área de lazer comum com piscina, academia equipada, salão de festas, varanda gourmet, parque pet, espaço kids e vagas de garagem. Enquanto as áreas comuns crescem em metros quadrados e complexificação, as metragens de cada unidade são reduzidas se confrontadas como as tipologias similares construídas entre finais de 1980 até o ano 2000. Naquele momento, outros eram os quesitos relacionados ao discurso publicitário em torno do viver bem.

Os edifícios eram menores com menos apartamentos e mais baixos, em torno de 8 a 15 andares. A área de lazer era restrita ao salão de festas e, às vezes, piscina com churrasqueira, ocupando os pilotis enquanto, nas versões atuais, conquistaram os topos dos prédios. Os nomes dos ambientes ainda não exibiam os estrangeirismos atuais, como os imprescindíveis *gourmets, pet, kids, bike sharing, lounge* e tantos outros. Porém, se a área compartilhada era reduzida para os parâmetros atuais, as unidades ostentavam entre 200m² até 300m², divididos em quatro quartos, mesmo que não fossem todos suítes.

Se são muitas as diferenças, são também reconhecíveis as permanências. A exclusividade, localização privilegiada, vista excepcional, de preferência para o Pico da Ibituruna e acabamento luxuoso já figuravam como distinção e justificativa para a transformação desses apartamentos em objeto de desejo, fundamental às pessoas que valorizam o viver bem; e logicamente, podem pagar por isso.

Figura 2: Material publicitário das torres com apartamentos de 3 ou 4 quartos



Fonte: Dados modificados a partir das redes sociais das incorporadoras/construtoras como segue <https://www.instagram.com/mjlconstrutora/>; <https://www.instagram.com/wrconstrutora/>; <https://www.instagram.com/olindapremiumresidence/>

A localização aparece como a grande singularidade que transforma o empreendimento num item exclusivo e objeto de desejo imediato. Palavras-ícones como sofisticação, requinte e modernidade completam os *slogans* que estampam os materiais publicitários como mostra a Figura 2.

Historicamente, percebe-se no Brasil, mas não só aqui, o desejo de segregação das elites em relação às classes mais pobres, sendo diversas e sucessivas as ações realizadas nesse sentido. Inicialmente, foram as remoções dos cortiços, para áreas mais distantes, seguidas pelas construções dos conhecidos conjuntos habitacionais em longínquas periferias e, mais recentemente, a partir de 1980, a auto segregação, dessa mesma elite, nos condomínios de luxo e/ou shoppings centers (ROLNIK, 1997). Nas palavras de Andrés (2023, paginação irregular), *“O elitismo, o autoritarismo, a hierarquia e o racismo característicos do país contribuíram para dar forma às cidades – viver longe dos pobres sempre foi um projeto das elites”*.

Apesar da existência de alguns condomínios horizontais em Governador Valadares e no seu entorno adjacente, morar próximo ao centro, em áreas tradicionalmente consideradas nobres é ainda desejável. Não se sabe quem vem primeiro: o centro continua valorizado, tanto economicamente como simbolicamente, pois continua recebendo os maiores investimentos e atrativos ou recebe esses, por ser ainda muito valorizado? Nessa combinação que se retroalimenta, entram as elevadas possibilidades construtivas para a área que, de um lado, aumentam os valores imobiliários dos terrenos, expulsando quem, mesmo sem altas rendas, ainda resiste ali e de outro justificam os altos investimentos em imóveis exclusivos para as classes de rendas médias e altas. Esses tornam-se a opção de mercado para quem não está disposto à vida dos condomínios distantes, mas querem a sonhada distinção. Na esteira da localização exclusiva, vende-se a vista do Pico da Ibituruna, transformando-a de monumento

afetivo de identidade coletiva em um artefato para o consumo exclusivo que poucos alcançam.

Os valores de comercialização estão organizados de acordo com a área privativa de cada unidade. Os exemplares em torno de 100m², ainda em planta, estão sendo negociados por valores em torno de R\$1.000.000,00. Os maiores, cujas unidades contemplam 150m² a 170m², estão anunciados por R\$ 1.200.000 até R\$ 1.600.000,00, com previsão de entrega para 2025 ou 2026. Os valores alcançam R\$ 2.500.000,00, nas unidades do Catta Preta, cuja área do apartamento tipo corresponde a 191,2 m².

Já os estúdios, flats e apartamentos de um ou dois quartos e área até 50m² têm seus valores muito variados, dependendo do que oferecem enquanto equipamentos coletivos e serviços, além, claro da sua metragem. Os estúdios do empreendimento Studios Residence Mondrian, com 37m² de área privativa, estão anunciados por R\$308.423,00. O Residencial Vieira Cabral, localizado no terreno onde funcionou por décadas a escola infanto-juvenil de mesmo nome, é composto por três tipos de apartamentos, que variam de 40,25 m² até 93,63 m². A unidade menor está anunciada por R\$ 308.423,54, enquanto aquela com maior área alcança o valor de R\$ 613.319,72. As unidades do Exclusive Studios, com 31m² cada uma, estão à venda por aproximadamente R\$ 260.000,00. Porém, junto as incorporadoras/construtoras as unidades já estão esgotadas. As negociações agora acontecem entre particulares.

A publicidade em torno desses investe em outras seduções, mas que são, como as anteriores, apoiadas na localização nobre e ímpar. Sobressai a estratégia de marketing que coloca a ideia de um novo modo de morar, mais prático e moderno que, contudo, mantém todo o conforto e privilégios de viver no Esplanada. Nesses materiais, o nome Esplanada aparece como adjetivo que enaltece o empreendimento; deixa de ser a designação de um local, para exercer o papel de emblema de nobreza. A peça publicitária referente ao Residencial Vieira Cabral, com os dizeres “É verdade, o sol nasceu para todos” (Figura 3) faz uso disso. Sendo uma oportunidade, de estar ali, no Olimpo, pelos valores mais acessíveis do imóvel, em comparação aos seus vizinhos, estão apaziguadas as dificuldades associadas às dimensões super reduzidas da moradia.

Figura 3: Material publicitário do Residencial Vieira Cabral



Fonte: Dados modificados a partir do anúncio publicitário disponível em https://www.instagram.com/mpagano_eng/reel/CnudPOSgpPC/

Encontramos outro ponto chave para a reflexão que se pretende trazer à tona: o acesso à cidade, e utopicamente, o direito à cidade (Léfèbvre, 1999).

Não se trata da defesa da manutenção de modo tradicional de moradia destinado às classes médias e altas, ocupação do bairro nas décadas de 1940 a 1960, mas a necessidade de investigar os riscos de uma *gentrificação em relação aos usos*. Em analogia à ideia da gentrificação, entendida como a expulsão de uma população residente mais vulnerabilizada e sua substituição por outras de maior poder aquisitivo, analisamos que no bairro Esplanada há o perigo da expulsão dos vários usos que acompanham a trajetória histórica do bairro, e por conseguinte, das pessoas que os mobilizam e por ali transitam, a partir da remodelação em curso.

Como adiantado, o bairro é adjacente ao centro, e os limites entre um e outro, configuram-se como franjas irregulares e permeáveis. A continuidade é a realidade, seja nas rotinas diárias ou no desenho urbano, que estende para ali o tabuleiro de xadrez central, as suas ruas principais, o comércio e serviços médicos e educacionais. Os mapas da década de 70 do século passado (PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR VALADARES, 1972) mostram diversos equipamentos coletivos, muitos dos quais públicos, que historicamente vêm sendo apropriados pelos valadarenses independente do seu endereço de moradia. Entre esses,

estão o Estádio José Mammoud Abbas, conhecido também por Mamudão (Figura 4) e a Praça de Esportes. São equipamentos que têm seu uso e acesso, com as ressalvas devidas, democratizado.

Figura 4: A obra do Mondrian Studios, no primeiro plano e o Estádio José Mammoud Abbas, ao fundo



Fonte: <https://www.mpagano.com.br/obras-realizadas/>

A ideia de exclusividade vendida atualmente não corresponde à práxis histórica. Mesmo sendo reconhecido como local de moradia das classes médias e altas, o Esplanada não era encastelado, além e acima do restante da vida cidadina, como se quer fazer acreditar. A metáfora se explicita quando focamos nas imagens apresentadas pelas campanhas publicitárias que enquadram, dos empreendimentos, apenas as torres e o céu, deixando a entender para assim compor o texto que elas ocupam um lugar superior, distantes do chão, do barulho e da confusão das ruas e das pessoas comuns. O bairro Esplanada não é um adjetivo sinônimo de distinção, mas parte da cidade que é, ou ao menos deveria ser, de todos. Justifica-se, dessa forma, sua escolha como objeto a ser tratado neste artigo e pesquisa, como uma maneira de resgatar, enquanto parte da utopia do direito à cidade, sua função social e seu papel na coletividade, a partir do relato de toda essa transformação meteórica.

As novas torres residenciais (Figura 5) modificam muito mais que a paisagem; sua construção conforma outro espaço, com outras relações, outro vivido, outros simbólicos. Acompanhando as noções de Léfèbvre (2006) sobre a produção do espaço, argumenta-se que a materialidade desse mesmo espaço impede, condiciona ou possibilita as condições de (re)produção da vida e os modos como essa, individual e coletivamente, se organiza.

Uma ilustração bastante simples, mas elucidativa do que está em movimento, seria pensar na substituição das portas e portões que dão direto à rua, tanto das casas unifamiliares, como

dos vários comércios e serviços, pelos muros de até 6 metros que constituem os pilotis e pavimentos de estacionamento dos novos empreendimentos. Muda tudo. O ritmo da materialidade, como da prática que essa proporciona e a escala afeitas ao caminhar e ao pedestre, serão juntamente com os quintais e jardins, substituídas pelo entrar e sair de carros, em quantidade considerável, e pela ausência de pessoas nas ruas e calçadas. O novo quadro, por sua vez, traz a insegurança que, mesmo em hipótese, fosse apenas simbólica, gera mais um ciclo de esvaziamento. O final da história, todos conhecemos, as ruas transformadas em circulação de carros e motos, a troca dos serviços e comércios de rua, por outras torres e/ou galerias comerciais protegidas, até o limite extremo, de apagar do bairro o que é sua marca tradicional: o uso cotidiano que vence, de certa forma, as barreiras que restringem os locais de moradia aos padrões das rendas familiares.

Figura 5: Perspectivas digitais dos edifícios Residencial Voluto e Residencial Copenhagem, da esquerda à direita, com a paisagem do seu entorno ao fundo



Fonte: Dados modificados a partir da imagem das campanhas publicitárias do Residencial Voluto e Copenhagem respectivamente disponíveis em: <https://wrconstrutora.com/voluto/> e <https://wrconstrutora.com/copenhagem-3/> Acesso em novembro de 2024

Outro aspecto, bastante problemático, precisa ser adicionado, nessa já difícil equação. Há mercado para tanta oferta? Quem são os compradores desses imóveis? São perguntas necessárias, mas ainda sem respostas claras. Dados do Censo de 2022 (IBGE,2022) resumidos no Quadro 03 nos revelam a seguinte fotografia urbana:

Quadro 03: Dados do Censo de 2022

População residente	257.171
Idade mediana	37 anos
Taxa de crescimento anual da população	-0,21%
Domicílios	125.248
Domicílios ocupados (entre os domicílios particulares permanentes)	97,76% / 78,14%*
Domicílios vagos (entre os domicílios particulares permanentes)	21,87% / 17,48%*
Domicílios de uso ocasional (entre os domicílios particulares permanentes)	5,47% / 4,38%*
PIB [2021]	R\$ 7.383 mi
PIB per capita [2021]	26.165,06 reais
Salário médio mensal dos trabalhadores formais	1,9 salários-mínimos
População ocupada	28,65 %
Percentual da população com rendimento nominal mensal per capita de até 1/2 salário-mínimo [2010]	35,3 %
Hierarquia urbana [2018]	Capital Regional C (2C)
Posição no estado de Minas Gerais	
Salário médio	200
PIB per capita	261

*A porcentagem é referente aos domicílios em sua totalidade.

Fonte: Dados do Censo de 2022 (IBGE 2022) modificados pela pesquisa, 2024.

O confronto dessa fotografia e o elevado número dos lançamentos residenciais de alto padrão, causa, no mínimo, um estranhamento. Entre outras observações, salta aos olhos a distância significativa entre o salário médio mensal e a renda necessária para aportar os financiamentos referentes aos preços dos apartamentos em torno dos 100m², mesmo considerando as extremas desigualdades de renda e o dado utilizado ser a média dessas. A comparação com os dados para o estado de Minas Gerais ilumina a situação de pouco dinamismo econômico, que marca a sua trajetória histórica desde os finais dos anos 60 do século passado, com reflexos importantes nas condições financeiras da sua população.

A taxa de crescimento negativa, avaliada em - 0,21% (IBGE, 2022), corrobora as análises acima. Além dos preços elevados para o panorama geral da população, não há um potencial índice de crescimento que justifique o aumento da oferta de imóveis, no volume que tem sido registrado na cidade.

Porém, uma peculiaridade local - uma rugosidade no sentido de Milton Santos (2012) - interrompe a linearidade da análise acima. Governador Valadares é reconhecida nacional e internacionalmente como local de origem de importantes fluxos migratórios, iniciados a partir da década de 80 do século passado. Infelizmente, não dispomos de pesquisas recentes sobre as quantias e remessas que chegam anualmente na cidade, a mensuração do impacto na dinâmica econômica citadina, tanto em termos numéricos, como o detalhamento dos setores mais alcançados por elas.

Cotidianamente, os círculos de amigos e conhecidos são marcados pelas experiências no exterior, dos seus integrantes ou de parentes próximos. Entre os estudantes, do ensino médio à pós-graduação, a opção de deixar os estudos e "*ir para a América fazer a vida*" é tão naturalizada como a outra, de realizar a matrícula no ano seguinte. Ainda no senso comum e no âmbito do vivido, sabe-se que os "imóveis são negociados em dólares", afirmação sempre trazida como uma reclamação, pois essa prática elevaria os preços dos imóveis localmente. No último mês de outubro, em evento promovido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Governador Valadares¹ – Sinduscon – essa ideia endossou a fala do seu presidente sobre as potencialidades atuais do mercado imobiliário local.

Já no âmbito acadêmico e institucional, é conhecido o trabalho de Soares (2002) que relaciona o mercado de imóveis e as remessas enviadas pelos valadarenses, que vivem nos Estados Unidos, entre as décadas 80 e 90 do século passado. O autor conclui que os emigrantes foram responsáveis por 46,7% de todas as transações imobiliárias ocorridas entre os anos de 1984 e 1993 (inclusive). Em números absolutos, seriam 6892 unidades imobiliárias, divididas em terrenos, casas e apartamentos, acompanhados de algumas poucas unidades comerciais.

Nossa pesquisa, embora ainda inicial, revela que não se pode atribuir ao fenômeno migratório toda a conta do recente boom imobiliário que vemos tratando aqui neste artigo, embora essa rugosidade não possa ser descartada. De acordo com o levantamento realizado junto a diversas imobiliárias e corretores de imóveis, o perfil dos investimentos imobiliários dos emigrantes enquadra os apartamentos de custo mais acessível, em torno de R\$ 350.000,00 a R\$500.000,00, visando a locação ou revenda, o que corresponde a uma fatia das tipologias aqui estudadas, aquelas dos estúdios e *flats*. Na verdade, a maioria dessas unidades já foram negociadas, em alguns casos, esgotando as vendas, antes mesmo do início das suas obras.

Complementarmente, como um dos vários pilares desse novo processo, é preciso mencionar a "roda giratória" de compra em planta, muitas vezes a partir dos financiamentos das próprias incorporadoras, e sua posterior revenda, assim que a obra é finalizada e seus preços reajustados. Fazendo jus ao tempo de espera e aos riscos envolvidos nas comercializações ainda em projeto, os valores praticados são bastante inferiores aos valores referentes à obra finalizada, quando as unidades estão disponíveis para ocupação. Esse costume é tradicional no mercado imobiliário e, até aqui, não há nada de novo. As novidades surgem quando pensamos na facilidade da obtenção de financiamentos pelos adquirentes, e em outro

escopo, pelas empresas incorporadoras, cenário bastante diferente em comparação com décadas atrás.

No âmbito deste texto, não cabe o debate sobre os financiamentos imobiliários em si, suas remodelações atuais e os impactos disso, embora essa seja uma reflexão muito necessária. O propósito, mais sucinto, é delinear uma prática de compra e venda de imóveis que vem se estabelecendo no contexto aqui em tela. Os imóveis são adquiridos na fase inicial da obra, através de recursos facilitados por meio de financiamento, já com a intenção de sua revenda, logo que estiverem concluídos e disponíveis ao uso, quando os preços serão atualizados e aumentados (Figura 6). Há um ganho de capital, nessa dinâmica, sobretudo quando a primeira compra, ainda em planta, é integralmente realizada sem o desembolso de capital próprio pelos adquirentes. Essa fórmula pode ser repetida várias vezes, com a manutenção dos mesmos valores e padrão dos imóveis em jogo, ou ainda, com o incremento desses, a cada rodada. Tantos lançamentos, um atrás do outro, com características semelhantes, promovem o giro dessa roda. Porém, esse é um esquema questionável em vários sentidos, pois baseado na especulação vindoura e não na concretude dos bens existentes. A especulação imobiliária, bastante conhecida das cidades brasileiras, ganha aqui outro componente, com possibilidades exponenciais. Os imóveis (des)materializam-se em ativos financeiros e de capital, geradores de outros ativos, em uma espiral onde não há lugar para a mais remota lembrança do seu valor de uso originário - servir como moradia.

Figura 6: Material de campanha publicitária fazendo alusão à valorização do capital no momento de conclusão das obras



Fonte: Dados modificados a partir da imagem das campanhas publicitárias do Exclusive Studios em: <https://www.deltonimoveis.com.br/imovel/2702672/studio-venda-governador-valadares-mg-esplanada-exclusive-studios> Acesso em novembro de 2024

Não é sem fundamento, que entre os corretores e imobiliárias, os clientes sejam nomeados como investidores e compreendidos como tais. Prática reforçada nas estratégias da propaganda, em alguns casos explicitamente, como mostra o trecho da entrevista, realizada pelo jornal Diário do Rio Doce com o responsável por um dos empreendimentos aqui estudados.

Além disso, o imóvel tem rentabilidade acima da média, com potencial de retorno financeiro por meio de aluguel ou revenda, como explica Fernando. “Há demanda do mercado imobiliário por

unidades com valores acessíveis, localização nobre e com alta rentabilidade. É a melhor opção de investimento atualmente na cidade!”, afirma. (SOUZA, 2023)

De todos os modos, essa prática não é a única; junto a ela, estão os desejosos em ter, verdadeiramente, um apartamento para sua moradia, aqueles que percebem nos novos produtos imobiliários, uma maneira de permanecer ou voltar ao bairro sem, contudo, precisar arcar com os custos de uma casa grande, com quintal e jardim. Tal lógica corrente precisaria, em outra oportunidade, ser problematizada, em ao menos, duas vias complementares. A primeira, comentada anteriormente, reporta às imagens construídas e publicizadas sobre as maravilhas de um outro modo de vida, mais prático e seguro, mas com os confortos de uma área de lazer, moderna e equipada. A outra, objetiva, concerne às transformações de nossa organização familiar, que se apresenta bastante diversa daquela vigente na época da primeira ocupação do Esplanada, entre 1940, 1950 e 1960.

Agora, e de acordo como os modestos objetivos deste artigo, faz-se necessário voltar os olhares para o outro lado dessa moeda. Quem produz esses empreendimentos? Qual seu papel na produção do espaço urbano de modo ampliado? Quem são esses atores? Quais são os agentes e sujeitos que estão produzindo o espaço? Qual é o papel do complexo imobiliário-financeiro? Podemos traduzir esse fenômeno que vem acontecendo em Governador Valadares como uma expansão ou um braço do processo de financeirização atual, articulado com o capitalismo rentista?

O levantamento realizado mostra que não podemos apressadamente, definir o atual processo de remodelação do bairro Esplanada como uma consequência direta do processo global de neoliberalização, embora, obviamente, sua presença deixe marcas na realidade local. As suas características o diferenciam dos processos de financeirização da produção imobiliária, comuns às metrópoles como Rio de Janeiro, São Paulo e, em certa medida, Porto Alegre, Belo Horizonte e outras (RIBEIRO, 2020; ROLNIK, 2019 e 2022; SANFELICI, 2013; SANTORO e UNGARETTI, 2021). Em contraste a esses últimos, a remodelação do espaço aqui em movimento é marcada pela ação de agentes locais, principalmente, as empresas imobiliárias, setores da construção civil e, em certa medida, o poder público municipal.

Os dados disponibilizados pelo Tribunal Superior Eleitoral – TSE- sobre as doações das pessoas físicas às candidaturas no pleito de 2020 nos permite mapear os apoios estabelecidos entre os empresários e os que ocupavam cargos, tanto no executivo e como no legislativo locais, à época das alterações normativas. Para este artigo, vamos nos ater nos apoios realizados à campanha para o executivo municipal. Dessa forma, foram examinadas as doações acima de R\$ 10.000,00 para o candidato que venceu as eleições, estando à frente do executivo municipal no momento das alterações sobre os potenciais construtivos aqui elencadas.

Dentro desse recorte, foi possível reconhecer, entre os doadores, uma parcela do grupo de dirigentes envolvidos nos empreendimentos imobiliários aqui expostos. Além desses, completam o conjunto, empresários atuantes em setores diretamente relacionados à

construção civil, como fornecimento de equipamentos pesados para obras, materiais de construção, ferragens e similares.

Não é a pretensão deste artigo, fazer conjecturas sobre favorecimentos ou procedimentos ilegais ou qualquer outro tipo de elucubração. Dito isso, é possível a partir dos dados levantados estabelecer vínculos entre as incorporadoras/ construtoras do boom das torres altas, como chamamos aqui, e o poder executivo municipal. No mínimo, é plausível afirmar a existência de relações de apoio desses empresários ao gestor municipal e o anseio por sua eleição. Consequentemente, é razoável auferir sobre o engajamento desses mesmos empresários nas estâncias do poder público municipal e presumir sobre sua presença nos espaços de decisão sobre a cidade.

O executivo municipal devolve à atividade da construção civil, posição de destaque, ao, por exemplo, ao fazer desta um dos carros-chefes do programa de desenvolvimento cidadão (PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR VALADARES, 2021a). Esse aquecimento do mercado imobiliário é, como visto, em parte oriundo do processo de remodelação do bairro Esplanada. Esse por sua vez, é necessário reafirmar, foi catalisado por decisões específicas, com objetivos claros e interesses específicos. Juntando as duas pontas do fio aqui tecido, reencontramos a alteração normativa, realizada em 2019, que aumentou o Coeficiente de Aproveitamento para 18 vezes a área do lote.

Finalizando, o processo de produção do espaço do bairro Esplanada explicita, como sugeria Léfèbvre (2006), a própria sociedade do qual é produto. Uma sociedade em que uma aliança estável entre os detentores do poder hegemônico, em vários âmbitos, direciona seu futuro de acordo com os seus próprios e específicos interesses a cada momento histórico.

No caso aqui em tela, não estamos – ainda – diante de uma coalizão urbano-imobiliário-financeira que ultrapassa a escala local. As alianças sobre as quais falamos são concertadas entre empresários locais e o executivo municipal, em sua atual gestão. A remodelação do bairro Esplanada que, como explicitado, vai muito além da sua materialidade, vem sendo viabilizada por um grupo pequeníssimo de agentes. Embora as suas consequências alcancem a cidade de modo ampliado, acontece o inverso em relação às possibilidades de sua revisão.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como visto, os resultados da pesquisa até aqui realizada permitem apontar, que um grupo exclusivo vem remodelando o bairro Esplanada de maneira meteórica, enquanto a maior parte dos valadarenses não acessa nem mesmo o debate que seria desejável sobre isso.

Acusamos, além dos outros efeitos já vistos, a naturalização desse processo, infelizmente, comum à várias cidades e processos similares. Todavia, no caso aqui apresentado, soma-se outra camada, que pode nos ajudar a compreender a alienação a esse processo: o bairro é historicamente destinado, principalmente no imaginário coletivo, à moradia das classes médias e altas. Nesse discurso, ele nunca pertenceu a toda a cidade, embora desde - quase

– sempre tenha sido apropriado pelos valadarenses no uso cotidiano dos serviços e comércio ali ofertados, nos trajetos obrigatórios para se ir de um extremo a outro ou, ainda, na torcida apaixonada pelo time cidadão.

Essa apropriação passa despercebida entre os valadarenses, iludidos pelo hábito e pelas propagandas que elevam o bairro Esplanada a um local exclusivo. Se, de fato, o acesso à moradia é inviabilizado a grande parcela da população, outros modos de apropriação são consolidados nos usos e costumes cotidianos.

Até quando seguiremos assim, é uma das questões motivadoras deste artigo. Os receios são genuínos, principalmente se mantidos os atuais potenciais construtivos, que pela sua ordem de grandeza, transformam o bairro em um negócio bastante atrativo, cujo horizonte de possibilidades é, no mínimo, assustador. Atualmente, o que nos parece ser um freio, ao que a legislação permite, é a condição econômica da cidade, cujo mercado, já alargado, terá proximamente, um esgotamento. Contudo, as condições atuais da lógica imobiliária com o alargamento das fronteiras de investimento, desenraizadas do local e das indizíveis possibilidades do capital financeirizado conformam um grande risco, concretizado pelo atual coeficiente de aproveitamento igual a 18 vezes a área do lote, que transforma o bairro Esplanada em um solo fértil para a expansão dessa prática.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANDRÉS, R. **A razão dos centavos**: Crise urbana, vida democrática e as revoltas de 2013. São Paulo, Zahar, 2023.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. 3ª Ed. São Paulo: Editora Ática S.A, 1995.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Programa Estadual de Centros Intermediários: diagnóstico Governador Valadares**. Belo Horizonte:1980 (mimeo).

GOVERNADOR VALADARES. **Lei complementar nº 201, de 19 de outubro de 2015**.

Disponível em: <https://www.valadares.mg.gov.br/detalhe-da-legislacao/info/lei-complementar-201-2015/613>. Acesso em: junho de 2023.

GOVERNADOR VALADARES. **Lei Complementar nº 258, de 16 de dezembro de 2019**.

Disponível em:

<https://www.legislador.com.br/LegislatorWEB.ASP?WCl=LeiTexto&ID=344&inEspecieLei=2&nrLei=258&aaLei=2019>. Acesso em junho de 2023.

GOVERNADOR VALADARES. **Lei complementar nº 275, de 28 de junho de 2021**. Disponível em: <https://www.valadares.mg.gov.br/detalhe-da-legislacao/info/lei-complementar-275-2021/9145>. Acesso em: junho de 2023.

GUIMARÃES, C. M. O. **Novos valores, velhas questões:** o planejamento urbano em Governador Valadares. 2009. Tese (Doutorado em ciências humanas: sociologia e política). de doutorado). FAFICH, UFMG, Belo Horizonte, 2009. Disponível em: <http://hdl.handle.net/1843/BUOS-96NJGZ> Acesso em setembro de 2023.

GUIMARÃES, C. M. O. Entre o progresso e a incompletude da modernidade. v. 14 n. 15 (2007): **Cadernos de Arquitetura e Urbanismo**. Belo Horizonte: Puc-Minas. <http://periodicos.pucminas.br/index.php/Arquiteturaeurbanismo/article/view/817/782> . Acesso em: fevereiro de 2024.

HARVEY, D. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Brasileiro de 2022**. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.

IMOBILIÁRIO BYRRO ASSOCIADOS. **Lançamento Mondrian Studios**. Governador Valadares, 13 de dezembro de 2021. Instagram@byrroassociados, Disponível em <https://www.instagram.com/p/CU-JrJZg3X8/>. Acesso em: outubro de 2024.

LEFÉBVRE, H. **A produção do espaço**. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: La production de l'espace. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão: início - fev. 2006.

LEFÉBVRE, H. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. da UFMG, 1999.

MONTE-MÓR, R. L. O que é o urbano, no mundo contemporâneo. In: **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, n.111, p.09-18, jul./dez. 2006

MONTE-MÓR, R. L. Outras fronteiras: novas espacialidades na urbanização brasileira. In: [CASTRIOTA, L. B. (Org.)]. **Urbanização brasileira: redescobertas**. Belo Horizonte: C/Arte, 2003. p.260-271.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR VALADARES (PMGV). **Plano de desenvolvimento local integrado do município de Governador Valadares**. Governador Valadares, 1972. (mimeo).

PREFEITURA MUNICIPAL DE GOVERNADOR VALADARES (PMGV). **PROGRAMA ACELERA VALADARES**. Governador Valadares, 2021(a). Disponível em: <https://drive.google.com/file/d/1-J23B0Gwco95QZEYbnh4VEnBa5ETUOh0/view> Acesso em: outubro de 2024.

RIBEIRO, L. C. Q. **As metrópoles e o direito à cidade na inflexão ultraliberal da ordem urbana brasileira**. Texto para discussão 012 – INCT Observatório das Metrópoles. Disponível em: <https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/wp->

content/uploads/2020/01/TD-012-2020_Luiz-Cesar-Ribeiro_Final.pdf . Acesso em: setembro de 2024.

ROLNIK, R. Refletindo sobre a informalidade: lentes decoloniais da teoria urbana crítica. In: **Colonialidade do Pensamento Urbano, disciplina conduzida por um conjunto de professores de diversos programas nacionais e convidados internacionais**. Transmitida ao vivo em 25/08/2023. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=gLH7bFDDoQI&t=7254s> Acesso em setembro de 2023.

ROLNIK, R. **A cidade e a lei**: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp, 1997.

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2019.

ROLNIK, R. **São Paulo**: o planejamento da desigualdade. São Paulo: Boitempo, 2022.

SANFELICE, D. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate, vol.39 no.118, (set. 2013): **EURE (Santiago)**. Santiago. Disponível em: https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612013000300002&script=sci_arttext&tIng=en Acesso em: agosto de 2024

SANTOS, M. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo. Razão e Emoção**. 4. Ed 7ª reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2012.

SOARES, Weber. **Da metáfora à substância**: redes sociais, redes migratórias e migração nacional e internacional em Valadares e Ipatinga. 2002. 344 f. Tese (Doutorado) - Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional da Faculdade de Ciências Econômicas da Universidade Federal de Minas Gerais - UFMG, Belo Horizonte, 2002.

SOUZA, A. **MPagano Construtora e Incorporadora lança empreendimento inteligente e sob medida em Valadares**. Diário do Rio Doce, Governador Valadares, 09/08/2023, Disponível em: <https://drd.com.br/mpagano-construtora-e-incorporadora-lanca-empreendimento-inteligente-e-sob-medida-em-valadares-02/> Acesso em: outubro de 2024

TOPALOV, C. **La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis**. Mexico: Editorial Edicol Mexico, 1979.

TSE – Tribunal Superior Eleitoral (2012). **Repositório de dados eleitorais** – Prestação de contas das eleições de 2012. Disponível em: <http://www.tse.jus.br/eleicoes/estatisticas/repositorio-de-dados-eleitorais-1/repositorio-de-dados-eleitorais>. Acesso em: outubro de 2024

¹ Em 31 de outubro, às 19h, a FIEMG Regional Rio Doce recebeu um evento sobre o 1º Censo Imobiliário de Governador Valadares, iniciativa do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais de Governador Valadares (Sinduscon-GV) em parceria com Instituto Euvaldo Lodi (IEL), por meio programa FIEMG Competitiva.